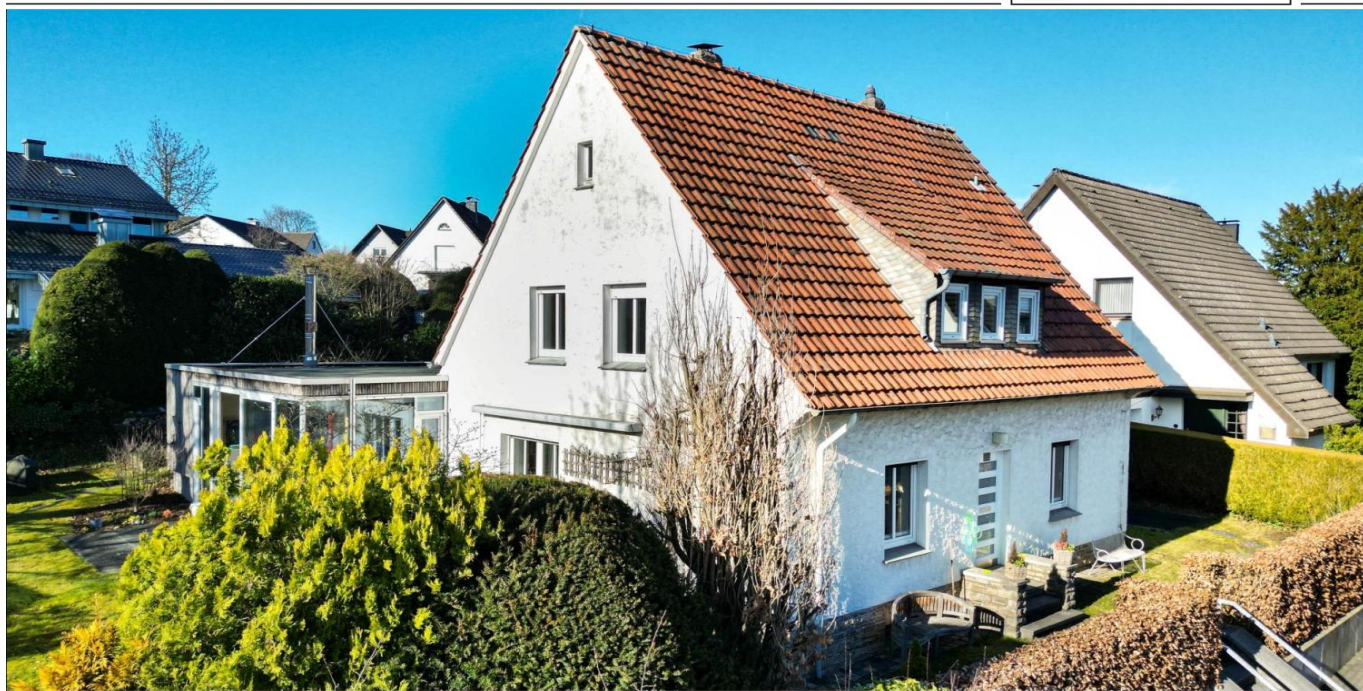


Arnsberg

# Ein Zuhause zum Verlieben – Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Traumgarten

**VP azonosító: 26167004**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VÉTELÁR: 640.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 983 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26167004 - 59757 Arnsberg**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26167004 - 59757 Arnsberg

## Áttekintés

VP azonosító	26167004	Vételár	640.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 190 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1951	Modernizálás / felújítás	2022
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

**VP azonosító: 26167004 - 59757 Arnsberg**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	207.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.10.2035	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1951

VP azonosító: 26167004 - 59757 Arnsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26167004 - 59757 Arnsberg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26167004 - 59757 Arnsberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26167004 - 59757 Arnsberg**

## Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem charmanten Zuhause, das klassische Wohnkultur und modernen Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet. Auf einem weitläufigen Grundstück von 983 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als seltene Gelegenheit für Familien und Individualisten, die Wert auf Stil, Qualität und Wohlfühlambiente legen. Die ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf acht Räume, zwei Küchen und drei Bäder – ergänzt um einen nicht ausgebauten Dachboden und einen Keller mit viel Stauraum.

### Architektur & Ausstattung

Das ursprüngliche Siedlerhaus aus dem Jahr 1952 wurde 2007 durch einen modernen Flachdachanbau erweitert, wodurch ein spannender Kontrast zwischen Tradition und zeitgemäßer Architektur entstand.

Die Verbindung aus freigelegten Holzdielen, Berliner Fußleisten und verputzten Wänden sorgt im Altbau für authentischen Charme, während der Neubau mit klaren Linien, Bambusparkett, Fußbodenheizung und großzügigen Fensterfronten beeindruckt.

Das Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses – mit offenem Kamin, raumhohen Fenstern, eingelassener Leinwand für Beamerprojektionen und direktem Zugang zu Terrasse und Garten.

Die offene, voll ausgestattete Einbauküche erfüllt sämtliche Ansprüche an modernes Wohnen und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

### Bäder & Schlafräume

Ein weiteres Highlight ist das Schlafzimmer im Anbau mit begehbarem Kleiderschrank, Bambusparkett und Zugang zum Atrium. Das angrenzende Bad präsentiert sich mit edlen Golem-Fliesen, begehbarer Dusche und eingebauten

Strahlern – ein Ort der Ruhe und Entspannung.

Das 2022 sanierte Kinderbad, ebenfalls im Erdgeschoss gelegen, überzeugt mit hochwertigen Materialien, einer eleganten Badewanne und atmosphärischer LED-Einbaubeleuchtung.

#### Obergeschoss

Das Obergeschoss befindet sich noch im charmanten Ursprungszustand und wartet darauf, in neuem Glanz zu erstrahlen. Mit seinem durchdachten Grundriss bietet es beste Voraussetzungen für eine individuelle Gestaltung – ob als Erweiterung des eigenen Wohnraums oder separate Einliegerwohnung.

#### Außenbereich & Garten

Das Grundstück ist ein echtes Gartenparadies: liebevoll angelegt mit altem Baumbestand, Obstwiese, Bocciabahn, großzügiger Sonnenterrasse, einer stilvollen Gartensauna sowie einem beleuchteten Edelstahlspringbrunnen im stimmungsvollen Atrium.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine freistehende Garage mit Vorstellplatz sowie ein weiterer Stellplatz vor dem Haus zur Verfügung.

#### Fazit

Ein Haus, das durchdachtes Wohndesign, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche, wunderschön eingewachsene Gartenanlage vereint – perfekt für alle, die etwas Besonderes suchen. Hier finden Sie Raum für Ihre Familie, liebe Gäste und individuelle Wohnideen in einer harmonischen Atmosphäre, die sofort begeistert.

**VP azonosító: 26167004 - 59757 Arnsberg**

## Részletes felszereltség

- Wohn- und Esszimmer: offener Kamin, raumhohe Fenster, eingelassene Leinwand (Beamerprojektionen), Bambusparkett, beleuchteter Edelstahlspringbrunnen im Atrium, Zugang zu Terrasse und Garten
- Küche: offene, voll ausgestattete Einbauküche in modernem Design
- Hauptschlafzimmer: Bad en Suite, begehrbarer Kleiderschrank, Bambusparkett, Zugang zum Atrium
- Hauptbadezimmer: edle Golem-Fliesen, begehbare Dusche
- Kinderbad: 2022 saniert, hochwertige Materialien, Badewanne und LED-Einbaubeleuchtung
- Garten: Gartensauna, alter Baumbestand, Obstwiese, Bocciabahn, großzügige Sonnenterrasse

**VP azonosító: 26167004 - 59757 Arnsberg**

## Minden a helyszínrol

Bergheim ist ein ruhig gelegener Ortsteil von Arnsberg im Stadtbezirk Neheim, eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des nördlichen Sauerlands. Er liegt etwas oberhalb des Neheimer Zentrums, in unmittelbarer Nähe zur Ruhr und angenehmer Entfernung zum lebendigen Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Neheim. Bergheim bietet gerade jungen Familien eine Kombination aus Ruhe, Sicherheit und guter Erreichbarkeit von Alltagseinrichtungen.

Die Nähe zu Neheim mit seinen Kitas, Schulen, ärztlicher Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten bedeutet kurze Wege für den Familienalltag, ohne auf die Wohnqualität eines eher ruhigen Ortsteils verzichten zu müssen. Durch die gute Anbindung an B7 und A46 sind Arbeitsplätze in der Region und im weiteren Ruhrgebiet gut erreichbar, sodass Pendelzeiten oft moderat bleiben und mehr Zeit für Familie und Freizeit möglich ist. Ergänzt wird dies durch den öffentlichen Nahverkehr mit Busverbindungen, die Bergheim mit Neheim, Hüsten und weiteren Stadtteilen verknüpfen und so auch ohne Auto eine gute Erreichbarkeit sichern. So verbindet Bergheim die Vorzüge eines beschaulichen, naturnahen Wohnstandorts mit der guten Erreichbarkeit der lebendigen Innenstadt Neheims und der überregionalen Verkehrsachsen – ideal für alle, die im Alltag kurze Wege schätzen, aber dennoch gerne im Grünen zuhause sind.

Gleichzeitig schafft die naturnahe Lage oberhalb des Ruhrtals viele Gelegenheiten für gemeinsame Aktivitäten im Freien: Spaziergänge mit dem Kinderwagen, Radtouren mit den Kindern oder kleine Ausflüge in den Arnsberger Wald lassen sich direkt vor der Haustür starten.

**VP azonosító: 26167004 - 59757 Arnsberg**

## További információ / adatok

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 26167004 - 59757 Arnsberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Schobbostraße 10, 59755 Arnsberg

Tel.: +49 2932 - 51 03 86 0

E-Mail: [arnsberg@von-poll.com](mailto:arnsberg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)